

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日 提出  
中央（県）－ 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶川不動産鑑定士事務所
中央（県）－1	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保
鑑定評価額	39,100,000 円		1㎡当たりの価格	313,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	235,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区宮本通6丁目404番「宮本通6－6－5」				②地積(㎡)		125	⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専(60, 200) 準防  (その他) (70, 160)									
	1:1	住宅 W 2	中、小規模の一般住宅が多い住宅地域		南4m市道	水道 ガス 下水	阪急春日野道 400m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 15 m、北 15 m				②標準的使用		低層住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、 奥行 約 11.0 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	阪急春日野道駅北東 400m	法令規制	2 中専(70, 160) 準防									
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする既成住宅地域であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。なお、底堅い実需が見込まれるため、地域における地価は強含みに推移している。															
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		313,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格		／ 円/㎡														
	原価法	積算価格		／ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は、神戸市東部の圏域のうち、阪急電鉄及び阪神電鉄の神戸本線並びに J R 東海道本線沿線に位置する住宅地域である。主たる需要者は圏内居住者であり、圏外からの転入は少ない。低層の一般住宅を中心とする住宅地域であり、街路条件に恵まれず、利便性にやや難があるも、駅や市街地中心部への接近性に優れることから、需給は強含みに推移している。需要の中心となる土地の価格帯は、同程度の規模の画地で4000万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域を含む一帯は、一般住宅を中心として、一部、共同住宅等も散見される住宅地域であるが、画地規模等の制約により、事業採算性の観点から有効な賃貸住宅を想定することが非現実的であったため、収益還元法は適用できなかった。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格を標準として、代表標準地との検討をも踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	神戸中央	- 8	②時 点 修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	311,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	280,000 円/㎡		[ 102.3 ] 100		100 [ 102.0 ]		100 [ 93.0 ]		[ 103.0 ] 100								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号			②時 点 修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡		[ ] 100		100 [ ]		100 [ ]		[ ] 100								
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 298,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成状況		[一般的要因] 金利の上昇気配や物価高など、市況の反転懸念もあるも、足元の実需への影響は軽微であり、中央区の地価は概ね堅調に推移している。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。												
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	②変動率	年間 +5.0 %	半年間 %															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	増井不動産鑑定事務所
中央（県）－3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 増井亜希哉
鑑定評価額	94,900,000 円		1㎡当たりの価格	542,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	410,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		神戸市中央区中山手通 6 丁目 4 番 2 4 「中山手通 6－4－30」				②地積 (㎡)		175 ( )	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の 状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		2 住居 (60, 300) 準防  (その他) (70, 300)	
	1:1.5	住宅 R C 4		一般住宅、マンショ ンの混在する住宅地 域		東11m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄県庁前 400m			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 10 m				②標準的使用		中層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 180 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記  事項	特にない		街  路	基準方位 北 1 1 m市道	交通  施設	神戸市営地下鉄県庁前 駅西 400m		法令  規制	2 住居 (70, 300) 準防
	⑤地域要因の 将来予測		当該地域は住環境が良好で、中規模一般住宅、中層マンション等が混在する、人気の高い山手の住宅地域。近隣のマンション需要等は旺盛で地価上昇圧力が強く、今後も地価は上昇傾向で推移すると予想する。								
(3) 最有効使用の判定		中層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +1. 0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 542,000 円／㎡								
		収益還元法	収益価格 357,000 円／㎡								
		原価法	積算価格 / 円／㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は J R 東海道本線、阪急電鉄神戸本線、神戸市営地下鉄沿線の山手の中規模一般住宅や中層マンション等が建ち並ぶ住宅地域一円であると判定した。住環境が良好で人気が高いエリアであり、典型的需要者は地縁の選好を有する富裕層であるが、収益不動産の立地を求める事業者の需要も認められる。土地は取引規模等により価格帯は様々であり、中心となる価格帯は見いだせない状況である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は典型的需要者の特性に適合した価格で、規範性の高い事例を収集して求めており、市場の実態を反映した実証的な価格である。近隣には共同住宅も存在するが、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず低位に試算され、建築計画等推定が多く資料の相対的信頼性が劣る。従って比準価格が最も説得力があるものと判断して、比準価格を標準に、収益価格を参考にとどめ、半年間の価格推移も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示 価格 を した	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号  神戸中央 - 1	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 522,000 円／㎡	[ 103.8 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 100 ]	[ 101.0 ] 100	542,000					
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 505,000 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 都心回帰傾向が進み中央区の人口は増加している。景気は緩やかに回復する中、山手など住環境良好な地域の需要は堅調である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸中央 - 1 公示価格 522,000 円／㎡				[地域要因] 山手の住宅地域であるが、地域要因の特段の変動はない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +7.3 %	半年間 +3.8 %								



(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					神戸市中央区中山手通7丁目2番10 「中山手通7-26-17」		②地積 (㎡)	162 ( )	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			2住居 (60,300) 準防  (その他) (70,260)			
	1:2.5	住宅兼倉庫 RC4F1B	一般住宅、マンション、 店舗が混在する 住宅地域		北東6.5m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄大倉山 440m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 40 m、南 90 m、北 10 m				②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模		160 m程度、		形状		ほぼ長方形	
	④地域的特性	特記  事項	特にない		街 路	基準方位北 6.5m市道	交通 施設	神戸市営地下鉄大倉山 駅北東 440m		法令  規制	2住居(70,260) 準防		
	⑤地域要因の 将来予測	一般住宅やマンション等が混在する住宅地域で当分は現状維持と予測する。交通利便性及び生活利便性に優れる住宅地域として地域選好性は相対的に高いことから住宅需要も根強く、地価は上昇傾向で推移すると予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		380,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		／ 円/㎡									
	原価法	積算価格		／ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は神戸市中央区及び周辺区等の住宅地域で、特に神戸市営地下鉄西神・山手線等の沿線の最寄り駅から徒歩圏の住宅地域一円である。需要者の中心は神戸市中央区を中心とした市内居住者がほとんどを占める。一般住宅、マンション等が混在する住宅地域で、交通利便性及び生活利便性が良好であることから住宅需要は根強く、地価は上昇傾向にある。売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で6,000万円前半となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は居住の快適性を重視した価格形成要因が主となる住宅地域に位置しており、自用目的での取引価格水準を指標とした市場性を主眼に置いて価格が決定されることが一般的かつ合理的であり、評価にあたっては後記「収益還元法が適用できない場合その理由」のとおり収益価格は試算しなかった。よって、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場性等を反映した実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格 標準とした 価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸中央 -13	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 -9.0 -1.0 0.0 0.0
	公示価格 345,000 円/㎡	[ 102.6 ] 100	[ 100 ] [ 103.0 ]	[ 100 ] [ 90.1 ]	[ 100 ] 100	381,000		その他 0.0					
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 中央 (県) -3	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 0.0 +40.0 -2.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 505,000 円/㎡	[ 107.3 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 141.3 ]	[ 100 ] 100	380,000		その他 0.0					
(10) 対象基準地 の前の 年標準 価格等 の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 363,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 中央区の住宅地は、地域によって差異はあるものの、需要は概ね堅調であり、全体として地価は上昇傾向である。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特に変動はない。								
	②変動率 年間 +4.7 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号		提出先		所属分科会名		業者名		有限会社栄総合鑑定														
中央（県）－6		兵庫県		兵庫第3分科会		氏名		不動産鑑定士 多田 敏章														
鑑定評価額		71,800,000 円				1㎡当たりの価格				415,000 円/㎡												
1 基本的事項																						
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 2 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		320,000 円/㎡											
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 2 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		倍											
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価																				
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																						
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区北野町3丁目121番1						②地積(㎡)		173 ( )		⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		2 中専(60,200) 準防  (その他)(70,200)									
	2:1		空地		中規模一般住宅が多い山の手の閑静な住宅地域		西6m市道		水道 ガス 下水		J R 三ノ宮 950m											
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m						②標準的使用		低層住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 19.0 m、奥行 約 9.5 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北 6 m市道		交通施設		J R 三ノ宮駅北西 950m		法令規制		2 中専(70,200) 準防					
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅が多い山の手の閑静な住宅地域であり、当面は現状で推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 415,000 円/㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0										
		収益還元法		収益価格 / 円/㎡																		
		原価法		積算価格 / 円/㎡																		
		開発法		開発法による価格 / 円/㎡																		
(6) 市場の特性		同一需給圏は阪急電鉄神戸本線、J R 東海道本線、阪神電鉄本線及び地下鉄西神・山手線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者や不動産事業者が多い。都心部への利便性に優れ、都心回帰現象もあり中央区の土地需要は根強い。特に当基準地周辺は人気のエリアであるため需要は安定的。古くからの住宅地であるため、土地の取引規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		神戸市中央区山手の住宅地域であり、周辺にはマンション等も見られるが、事業採算性の観点から有効な賃貸住宅を想定することが困難なため、収益価格は試算しなかった。当地域は快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 -3.0		
	標準地番号 神戸中央 - 2													街路 0.0		交通 0.0		行政 -2.0		その他 0.0		
(9) 指定基準地		① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 +3.0	
		中央（県） - 3													街路 0.0		交通 0.0		行政 +16.0		その他 +5.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討		①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		根強い需要に対して供給が少ないことから、中央区住宅地の地価は上昇傾向を続けている。												
		前年標準価格 387,000 円/㎡						[地域要因]		地域の価格形成要因に変動を与えるような要因は特にない。												
		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												
		標準地番号 - 公示価格 円/㎡																				
②変動率		年間 +7.2 %		半年間 %																		

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社中村総合鑑定														
中央（県） - 7		兵庫県	兵庫県第 3 分科会		氏名	不動産鑑定士 中村 増秀														
鑑定評価額		158,000,000 円			1㎡当たりの価格			547,000 円／㎡												
1 基本的事項																				
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 1 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		420,000 円／㎡									
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 11 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		倍									
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価																		
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																				
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区山本通 2 丁目 6 番 6 「山本通 2 - 6 - 1 0」					②地積 (㎡)		288 ( )		⑨法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60,300) 準防  (その他) 土砂災害警戒区域 (70,280)							
	不整形 1:2		共同住宅 R C 6		一般住宅、マンションのほか店舗も見られる住宅地域		南西7m市道		水道 ガス 下水		J R 三ノ宮 800m									
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 50 m					②標準的使用		中層共同住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 290 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北 7 m市道		交通施設		J R 三ノ宮駅北西 800m  法令 規制 2 住居 (70,280) 準防 土砂災害警戒区域							
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、マンションや店舗も見られる住宅地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。																	
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 形状		+1.0 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 547,000 円／㎡																
		収益還元法		収益価格 367,000 円／㎡																
		原価法		積算価格 / 円／㎡																
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は、阪急神戸線、J R 東海道本線、地下鉄山手線沿線等で、概ね神戸市の圏域である。需要者の中心は神戸市居住者がほとんどを占める。一般住宅、マンションのほか店舗も見られる住宅地域であり、利便性やブランド力も高い。居住環境等から不動産需給は安定している。基準地と同規模程度であれば 1 6 0 0 0 万円前後が需要の中心である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には賃貸共同住宅も多いが、既存の地主の土地活用によるものが主流であり、土地価格については収益性に着目した価格形成が十分に行われておらず、居住の快適性等を重視した自用目的での価格形成が有力である。よって周辺の標準地との均衡及び指定基準地との比較検討を踏まえて比準価格を採用し、収益価格は参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +17.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸中央 - 10  公示価格 627,000 円／㎡		[ 103.0 ] 100		100 [ 100 ]		100 [ 119.4 ]		[ 101.0 ] 100		546,000									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 -5.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 505,000 円／㎡		[ 107.3 ] 100		100 [ 101.0 ]		100 [ 99.8 ]		[ 101.0 ] 100		543,000									
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] トランプ関税、物価上昇等経済に対する懸念もあるが、中央区の地価は概ね堅調に推移している。												
	前年標準価格 514,000 円／㎡							[地域要因] 特に地域要因の変動はない。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡																			
②変動率		年間 +6.4 %		半年間 %																

令和 7年 7月 7日 提出  
中央 (県) 5-1 宅地-1

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	1,720,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区加納町3丁目1番34外 「加納町3-1-23」			②地積 (㎡)		152 ( )	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,700) 防火  (その他) (100,700)			
	1.2:1	共同住宅兼店舗 RC10	中高層の店舗併用マンション等が建ち並ぶ商業地域	東33m県道	水道 ガス 下水	JR三ノ宮 380m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 30 m、北 40 m			②標準的使用	中高層共同住宅兼店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特にない		街	33m県道	交通	JR三ノ宮駅北 380m		法令	商業(100,700) 防火
		事項			路		施設			規制	
	⑤地域要因の 将来予測	当地域は中高層の共同住宅、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域である。当面は概ね現状のまま推移するものと予測されるが、三宮駅周辺再開発の進捗・動向が注目される。									

(6) 市場の特性	<p>同一需給圏は阪急電鉄神戸本線、ＪＲ東海道本線、阪神電鉄本線、地下鉄西神・山手線等の沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ事業者、ホテル事業者及びマンション事業者が多い。交通利便性、行政的要件を反映し、需要は底堅い。土地は、画地規模等によって総額がまちまちであるため中心的価格帯については把握し難いが、当該基準地と同規模であれば、３億５千万円程度と目される。</p>
-----------	--

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号  神戸中央 5-7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳  標準化補正	街路	0.0	街路	-1.0
	 公示価格  1,400,000 円/m <sup>2</sup>	 [ 105.0 ] 100	 100 [ 100 ]	 100 [ 64.2 ]	 [ 100 ] 100	 2,290,000		交通	0.0	交通	0.0
								環境	0.0	環境	-28.0
								画地	0.0	行政	-10.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の基準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補 正	街路	0.0	地域要 因	街路	0.0
	中央（県） 5 - 7							交通	0.0	交通		-3.0	
								環境	0.0	環境		+28.0	
								画地	0.0	行政		+5.0	
								行政	0.0	その他		0.0	
								その他	0.0				
	前年指定基準地の価格 2,820,000 円／㎡	[ 105.0 ] 100	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ 130.4 ]}$	[ $\frac{100}{100}$ ]	2,270,000							

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	景況は、原材料価格高騰等の影響は受けつつも、観光客入込数等の増加を受け回復傾向にあり、人口は概ね増加傾向で推移している。
	前年標準価格 2,070,000 円/m <sup>2</sup>				[地域要因]	近隣地域は三宮地区商業中心部に近接し、JR三ノ宮駅周辺整備の進捗を好感、周辺地域は変化しつつあり、その動向が注目される。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表基準地 □標準地					
	標準地番号 -					
	公示価格 円/m <sup>2</sup>					
	②変動率	年間 +10.1%	半年間 %			

令和 7年 7月 7日 提出  
中央 (県) 5 - 2 宅地-1

## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区北長狭通3丁目1番18外 「北長狭通3-1-14」				②地積 (㎡)	189 ( )	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	商業 (80,500) 防火  (その他) (100,500)					
	1:2	店舗兼事務所 SRC7F1B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北東15m市道	水道 ガス 下水	J R 元町 250m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 30 m、北 60 m			②標準的使用	中高層の店舗・事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	15m市道	交通施設	J R 元町駅北東 250m	法令 規制	商業(100,500) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、商業地域としてほぼ熟成しており、当面概ね現状程度で推移するものと思料する。										
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗、事務所地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,500,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	1,170,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	／ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R 山陽・東海道本線沿線で、概ね神戸市中央区の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。資本力を有する地元法人が需要の中心。接面するトアロードは、旧来からの代表的商業地で商業中心の一翼を担う。規模は200㎡前後が平均的で、需要の中心は土地で280,000千円前後程度と目される。顧客行動及び販売形態多様化に直面する中、近時の人流回復、観光客流入増を受け沿道店舗の商況回復が期待され、併せて地価は上昇傾向と目される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の店舗・事務所ビルは自用、賃貸が混在しているが、需要は自用又は自用兼用目的が中心である。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、単価と総額との関連性並びに代表標準地標準価格の変動状況の検討をも踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を 規準とした 価格	① 代表標準地 標準地番号 神戸中央 5-7	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の 比較	⑤ 個別的要因の 比較	⑥ 対象基準地の 規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0		
	公示価格 1,400,000 円/㎡	[ 105.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	1,470,000		交通 0.0	交通 0.0	交通 0.0		
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の 比較	⑤ 個別的要因の 比較	⑥ 対象基準地の 比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通	交通	交通		
(10) 対象基準地の前 年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 変動 要因の 形成要因		[一般的要因] 景況は、原材料価格高騰等の影響は受けつつも、観光客入込数等の増加を受け回復傾向にあり、人口は概ね増加傾向で推移している。						
	前年標準価格 1,330,000 円/㎡					[地域要因] 繁華性の高いトアロードの一角にあり、観光客入込数等を受け、物販、飲食店舗の業況回復が期待される。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 神戸中央 5-7 公示価格 1,400,000 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +10.5 %	半年間 +5.0 %									



## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 8 日 提出  
中央（県） 5－3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶川不動産鑑定士事務所
中央（県） 5－3	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保
鑑定評価額	42,000,000 円		1㎡当たりの価格	400,000 円／㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	300,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区旭通 2 丁目 3 0 7 番 「旭通 2－1－1 1」				②地積 (㎡)	105 ( )	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80, 300) 準防  (その他) (90, 300)		
	1:1.2	店舗兼共同住宅 R C 5		店舗付共同住宅、飲食店、事務所等が見られる商業地域		北東8.5m市道	水道 ガス 下水	J R 三ノ宮 660m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 30 m、南 0 m、北 50 m				②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.5 m、		奥行 約 11.0 m、		規模 110 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記	特にない		街	8.5m市道	交通	J R 三ノ宮駅北東 660m		法令	近商(90, 300) 準防	
		事項			路		施設			規制		
	⑤地域要因の将来予測		共同住宅や店舗、事業所等が混在する近隣商業地域であるも、最寄駅周辺において再開発計画等が進捗中であり、地域的发展性への期待感から、今後の地価は強含みに推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		412,000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格		331,000 円／㎡								
	原価法	積算価格		／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、神戸市東部から阪神間南部地域の主要駅徒歩圏に位置する近隣商業地域である。需要者の中心は圏内に地縁を有する個人事業者若しくは事業法人であるが、画地の規模等によっては、広域事業法人等も想定される。店舗や事業所、共同住宅等が混在する近隣商業地域であり、駅や利便施設への接近性に優れるため、需給は強含みに推移している。取引当事者の属性や業態など、取引に係る個別性が強く、需要の中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域を含む一帯は、店舗や事業所、共同住宅などが混在して建ち並ぶ近隣商業地域であり、事業用地や収益物件としての需要も見込まれる市場環境にあることから、試算価格の調整に当たっては、収益採算性の観点からの検討をも十分に行う必要がある。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格に収益価格を関連づけ、さらには付近標準地及び指定基準地との検討をも踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 神戸中央 5－16											
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +2.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 428,000 円／㎡											
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 368,000 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		金利の上昇気配や物価高など、市況の反転懸念もあるも、足元の実需への影響は軽微であり、中央区の地価は概ね堅調に推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因]		最寄駅である J R 三ノ宮駅の南地区において、新駅ビル等の再開発計画が進捗中であり、地域的发展性が期待される。					
	②変動率				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	年間	+8.7 %	半年間		%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	増井不動産鑑定事務所
中央（県） 5－4	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 増井亜希哉
鑑定評価額	70,400,000 円		1㎡当たりの価格	546,000 円／㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	430,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区元町通 6 丁目 3 番 2 4 外「元町通 6－3－20」				②地積 (㎡)		129 ( )	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 600) 防火 (その他) (100, 600)		
	1:2.5	店舗兼事務所 R C 4		小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域		北西11m市道	水道ガス下水	神戸高速西元町近接				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 55 m、南 70 m、北 25 m				②標準的使用		中層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.5 m、		奥行 約 17.5 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 1 m市道	交通施設	神戸高速西元町駅近接		法令規制	商業 (100, 600) 防火	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は元町商店街西寄りに位置し東部に比べ繁華性はやや劣る。商店街西側の活性化には課題も残るが、人流は回復傾向にあり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		564, 000 円／㎡							
		収益還元法	収益価格		461, 000 円／㎡							
		原価法	積算価格		／ 円／㎡							
		開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、神戸市及び阪神間諸都市の圏域で、中低層の店舗、事務所等が存する商業地域、住商混在地域の範囲である。元町商店街にあり個性的な店舗等もみられる地域で、典型的需要者は地縁の選好性を有する一般事業者である。景気回復、人流回復を受け需給は堅調に推移しているが、取引される画地規模は大小あり需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は典型的需要者の特性に適合した価格で、規範性の高い事例を収集して求めており実証的な価格である。収益価格は収益力に着目した理論的価格であるが、賃貸事例は個別性が強く、規範性のある事例が少ないため相対的信頼性はやや劣ると判断する。従って比準価格が最も説得力があるものと判断して、比準価格を標準に、収益価格を比較考量のうえ、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示標準地としての価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -3.0 環境 -12.0 行政 -6.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸中央 5－15	[ 102.4 ] 100		100 [ 100 ]	100 [ 79.4 ]	[ 100 ] 100	548, 000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +180.0 行政 -5.0 その他 0.0
	中央 (県) 5－2	[ 110.5 ] 100		100 [ 100 ]	100 [ 268.6 ]	[ 100 ] 100	547, 000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③価格変動要因の		[一般的要因]		景気は緩やかに回復しており、商店街等の人流も増加傾向で需要は堅調である。			
	前年標準価格 520, 000 円／㎡						[地域要因]		地域要因に特段の変動はない。			
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。			
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間	+5.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梶川不動産鑑定士事務所
中央（県） 5－6	兵庫県	兵庫第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 梶川智保
鑑定評価額	101,000,000 円		1㎡当たりの価格	500,000 円／㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	390,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区生田町2丁目329番「生田町2-2-5」				②地積(㎡)		202	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商(80,300)準防  (その他)(90,300)			
	1:2	店舗兼共同住宅RC5	中高層の店舗付共同住宅、事務所が多い商業地域	南東18m市道	水道 ガス 下水	地下鉄新神戸330m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、	奥行 約 20.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m市道	交通施設	地下鉄新神戸駅南330m	法令規制	近商(90,300)準防		
	⑤地域要因の将来予測	店舗や事業所付きの共同住宅が建ち並ぶ近隣商業地域であり、地域要因に特別の変動もなく、今後も現状の通り推移するものと予測する。なお、底堅い実需が見込まれるため、地域における地価は強含みに推移している。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	515,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	400,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、神戸市東部から阪神間南部の市街地のうち、街路条件に恵まれた近隣商業地域である。主たる需要者は圏内に地縁を有する個人事業者若しくは事業法人であるが、画地の規模等によっては、広域事業法人も想定される。中高層の店舗・事務所付共同住宅が建ち並ぶ幹線沿いの近隣商業地域であり、利便性に優れることから、需給は強含みに推移している。需要者の業態や属性により、取引の個別性が強く、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域を含む一帯は、中高層の店舗・事務所付共同住宅が建ち並ぶ近隣商業地域であり、事業用地や収益物件としての需要も見込まれる市場環境にあることから、試算価格の調整に当たっては、収益採算性の観点からの検討をも十分に行う必要がある。よって、本件においては、信頼性の高い複数の取引事例を基礎資料として算定された比準価格に収益価格を関連づけ、さらには代表標準地及び指定基準地との検討をも踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸中央 5-13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 490,000 円/㎡	[ 102.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	500,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 中央(県) 5-15	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 -17.0 行政 +5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 428,000 円/㎡	[ 105.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 89.8 ]	[ 100 ] 100	501,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格 円/㎡			③価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	金利の上昇気配や物価高など、市況の反転懸念もあるも、足元の実需への影響は軽微であり、中央区の地価は概ね堅調に推移している。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 神戸中央 5-13 公示価格 490,000 円/㎡				[地域要因]	地域要因に特段の変動はない。					
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 %	半年間 +2.0 %								

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		910	③法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,800) 防火  (その他) (100,800)			
	1.2:1	店舗兼事務所 SRC10F1B	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	西27m市道	水道 ガス 下水	JR三ノ宮 650m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 33.0 m、奥行 約 27.0 m、		規模		900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	27m市道	交通施設	JR三ノ宮駅南 650m	法令規制	商業(100,800) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で、建築費の高騰による市場への影響も懸念されるが、投資用不動産市場は好調で、オフィス賃貸需給も安定的に推移していることから、地価は上昇傾向にあるものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,050,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	2,570,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	／ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は神戸市中央区及び隣接区等の商業地域で、需要の中心は資金調達力を有する不動産開発業者や法人投資家等である。建築費の高騰による不動産市場への影響が懸念されるが、投資用不動産市場は依然として好調で、神戸市中心部のオフィス賃貸需給も安定的に推移している。そのため、近隣地域内の商業地への需要は概ね安定的で、地価は上昇傾向にある。商業地は取引自体が少ないうえに画地規模等も様々で、中心価格帯を見出すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場における流通性の観点から実際の取引事例価格を基礎としており、実証的な価格である。近隣地域は中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で、需要者は収益性を重視した意思決定を行うと思料するが、収益価格は想定建物や賃貸計画等に想定事項が多く、比準価格と比べてやや精度が劣る。よって、本件では実証性に優れた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表標準地から検討した価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸中央 5-4					2,960,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 中央区の商業地の需要は安定的で、また、観光客数の増加による景気の回復、将来的な三宮再開発も見据えて、地価は上昇傾向にある。						
	前年標準価格 2,820,000 円/㎡				[地域要因] 三宮再開発エリアに近く、再開発による影響が期待される。その他の地域要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 神戸中央 5-4 公示価格 2,880,000 円/㎡										
②変動率		年間 +5.0 %	半年間 +2.8 %								

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	三宮周辺の再開発事業等の進行により、中央区の商業地の商況は上向いており、地価は総じて上昇基調となっている。
	前年標準価格 2,610,000 円／㎡					[地域要因]	三宮周辺の再開発等のプロジェクトが具体的に始動し、地域の変貌が顕著になってきた。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+7.3 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 神戸市中央区花隈町33番6外 「花隈町33-15」					②地積 (㎡)		248	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,500) 防火  (その他) (100,500)		
	台形 1:1.5	店舗兼事務所 RC5	中高層の店舗、事務所、 マンション等が 連たんする商業地域	北36m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄県庁前 350m				
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 10 m、北 10 m			②標準的使用		中層店舗事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 36 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄県庁前 駅南西 350m		法令規制	商業(100,500) 防火	
	⑤地域要因の 将来予測	中高層の店舗、事務所やマンション等が混在する商業地域で、今後も各種用途が混在する高汎用性の地域として現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗事務所地					(4) 対象基準地の 個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	714,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	587,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	／ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は三宮中心エリアを除く神戸市東部の幹線もしくは準幹線沿いに位置し、商業施設のほかマンション等も混在する汎用性が高い商業地域である。需要者の中心は地縁の選好があり広域展開を図る事業者等である。原材料等高騰の影響から来店型業種業態の賃料負担力は弱含み感が認められるが、規模等の画地条件によってマンション需要は底堅い。取引規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当地域は県庁に近い賃貸事務所ビル、マンション等が連たんする商業地域である。取引事例については同一需給圏内の類似地域等に存する事例を収集し、比準価格は信頼性の高いものと思料される。収益価格は商業地については重視されるべきであるが、一部想定事項を含みその精度は比準価格に劣る。よって、市場性を反映する比準価格を中心に、収益価格を関連づけて、代表標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 価格 を 標準 とし た	① 代表標準地 標準地番号 神戸中央 5-13	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別 的要因 の比 較	⑥ 対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳 標準化補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -1.0
	公示価格 490,000 円/㎡	[ 102.0 ] 100	[ 100 ] 100	[ 100 ] [ 72.3 ]	[ 100 ] 100	691,000		交通 0.0		交通 -1.0
(9) 指定 基準 地 から の 検討	① 指定基準地番号 中央（県） 5-15	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別 的要因 の比 較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳 標準化補正	環境 0.0	地域 要因	環境 -18.0
	前年指定基準地の価格 428,000 円/㎡	[ 105.1 ] 100	[ 100 ] 100	[ 100 ] [ 65.2 ]	[ 100 ] 100	690,000		画地 0.0		行政 -10.0
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 から の 検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 660,000 円/㎡	③ 変 動 状 況 価格形成要因の	[一般的要因] トランプ関税、物価上昇等経済に対する懸念もあるが、中央区の地価は概ね堅調に推移している。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 特に地域要因の変動はない。							
	②変動率 年間 +5.0 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社栄総合鑑定
中央（県） 5-10	兵庫県	兵庫第3分科会	氏名	不動産鑑定士 多田 敏章
鑑定評価額	1,320,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,680,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	1,270,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区栄町通1丁目1番13外 「栄町通1-1-24」				②地積 (㎡)		785 ( )		⑨法令上の規制等														
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			商業 (80,600) 防火  (その他) (100,600)														
	1:2	事務所 SRC8F1B		中高層の事務所ビル が建ち並ぶ商業地域		北18m市道	水道 ガス 下水	JR元町 350m																	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用		中高層店舗事務所共同住宅併用地																
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																						
	④地域的特性	特記  事項	栄町通景観形成市民協定		街  路	18m市道		交通  施設	JR元町駅南 350m		法令  規制	商業(100,600) 防火													
	⑤地域要因の 将来予測		中高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地域であり、当面は現状で推移するものと予測する。																						
(3) 最も有効使用の判定		中高層店舗事務所共同住宅併用地						(4) 対象基準地の 個別的要因		ない															
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		1,740,000 円/㎡																			
		収益還元法		収益価格		1,290,000 円/㎡																			
		原価法		積算価格		/ 円/㎡																			
		開発法		開発法による価格		/ 円/㎡																			
(6) 市場の特性		同一需給圏は阪急電鉄神戸本線、JR東海道本線、阪神電鉄本線等の沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ事業者、マンション等不動産事業者が多い。三宮駅周辺の再開発事業等の進行により商業地の需要は特に強まっている。取引規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。																							
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		中高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地域の一つであり、自用または自用兼用目的の建物のほか、投資目的の収益物件も多く見受けられる。高度商業地であることから、市場価格を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																							
(8) 公示 標準 価格 とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号  神戸中央 5-6		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準 化補 正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-2.0 +2.0 -29.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格  1,160,000 円/㎡		[ 103.2 ] 100		100 [ 100 ]		100 [ 71.0 ]		[ 100 ] 100		1,690,000														
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号  中央(県) 5-2		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準 化補 正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +1.0 -9.0 -5.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格  1,330,000 円/㎡		[ 110.5 ] 100		100 [ 100 ]		100 [ 87.3 ]		[ 100 ] 100		1,680,000														
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,550,000 円/㎡				③ 変 動 状 況 形 成 要 因 の 検 討		[一般的要因] 三宮周辺の再開発事業等の進行により、中央区の商業地の商況は上向いており、地価は総じて上昇基調となっている。																		
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						[地域要因] 地域の価格形成要因に変動を与えるような要因は特にはない。																		
	②変動率 年間 +8.4% 半年間 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中村総合鑑定
中央（県） 5－11	兵庫県	兵庫県第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 中村 増秀
鑑定評価額	5,810,000,000 円		1㎡当たりの価格	7,650,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	5,840,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 11 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区三宮町 1 丁目 7 番 6 外「三宮町 1－7－5」				②地積 (㎡)	760 ( )	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			商業 (80, 800) 防火 (その他) 地区計画等 (100, 697)		
	不整形 1:1.5	店舗、診療所兼事務所 S 8 F 1 B	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域		南東11m市道、南西側道	水道ガス下水	J R 三ノ宮 170m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 0 m、北 30 m				②標準的使用	中高層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 34.0 m、規模 580 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	税関線沿道都市景観形成地域	街路	1 1 m市道	交通施設	J R 三ノ宮駅南 170m	法令規制	商業 (100, 697) 防火 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	県下随一の繁華性を誇る三宮センター街のアーケード入口付近に所在し、神戸空港の国際化も始まり、市街地再開発事業の期待感等により地価は上昇傾向を示している。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7, 880, 000 円／㎡				二方路	+2.0				
	収益還元法	収益価格	6, 620, 000 円／㎡									
	原価法	積算価格	／ 円／㎡									
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は阪神間諸都市のほか、全国主要都市まで広がる高度商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁、商圏を持つ中規模資本の事業者のほか全国展開の大規模資本まで様々である。市街地再開発事業の期待感や神戸空港の国際化等により地価は強含み傾向を示している。供給はほとんどなく、かつ当地域の取引は複合不動産としての個別性も強く、土地の中心価格帯は見いだせない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は三宮センター街のアーケード入口付近に位置する中心的商業地域である。取引事例については基準地の隣接地買収事例及び同一需給圏内の類似地域等に存する事例を収集し、これに基づく比準価格は信頼性の高いものと思料される。収益価格は商業地については重視されるべきであるが、一部想定事項を含みその精度は比準価格に劣る。以上を念頭に周辺の取引動向を踏まえて比準価格を重視し、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 神戸中央 5－5							交通 0.0	交通 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 7, 300, 000 円／㎡	[ 104.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 100 ]	[ 100 ] 100	7, 650, 000		環境 0.0	環境 0.0			
								画地 0.0	行政 0.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	
	-							交通	交通			
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			環境	環境			
								画地	行政			
								行政	その他			
								その他				
③ 価格変動要因	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					[一般的要因] トランプ関税、物価上昇等経済に対する懸念もあるが、中央区の地価は概ね堅調に推移している。						
	前年標準価格 7, 000, 000 円／㎡											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					[地域要因] 三宮センター街の入口付近に位置し、県下随一の繁華街であり、インバウンドによる外国人観光客も目立ち始めている。						
	■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地											
	標準地番号 神戸中央 5－5											
②変動率	公示価格 7, 300, 000 円／㎡					[個別的要因] 隣地買収により、間口が広がった。						
	年間	+9.3 %	半年間	+4.8 %								



## 1 基本的事項

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効使用の判定	高層店舗兼事務所地			(4) 対象基準地の 個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	876,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	814,000 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡		

(8) 規準とした 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 神戸中央 5-8	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街道 0.0	地域 要因	街道 -1.0
	公示価格 731,000 円/㎡	$\left[ \frac{102.4}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[ \frac{100}{100} \right]}$	$\frac{100}{\left[ 88.2 \right]}$	$\left[ \frac{100}{100} \right]$	849,000		交通 0.0		交通 -3.0
								環境 0.0		環境 +2.0
								画地 0.0		行政 -10.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳  標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	中央（県） 5-2							交通 0.0		交通 -2.0
								環境 0.0		環境 +109.0
								画地 0.0		行政 -15.0
								行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 1,330,000 円/㎡	[ $\frac{110.5}{100}$ ]	$\frac{100}{[ \frac{100}{100} ]}$	$\frac{100}{[ 172.4 ]}$	[ $\frac{100}{100}$ ]	852,000				

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格                      800,000 円/㎡				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	景気は回復傾向にあり、店舗・事務所等を中心とする商業地の需要は堅調に推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号    - 公示価格    円/㎡					[地域要因]	駅近接の商業地域である。現状地域要因に特段の変動はないが、今後神戸駅前再整備計画の進捗が期待される。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	+6.3 %	半年間	%			

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	三宮周辺の再開発事業等の進行により、中央区の商業地の商況は上向いており、地価は総じて上昇基調となっている。
	前年標準価格 280,000 円／㎡					[地域要因]	地域の価格形成要因に変動を与えるような要因は特にはない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討						
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間 +5.4 %	半年間 %				

令和 7年 7月 7日 提出  
中央 (県) 5-14 宅地-1

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	2,410,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		神戸市中央区元町通1丁目1番20 「元町通1-11-17」				②地積 (㎡)	342 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	商業 (80, 800) 防火  (その他) (100, 800)		
	台形 1.5:1	店舗 S 9 F 1 B	中高層店舗ビル等が 建ち並ぶ駅前の商業 地域	北東22m市道、背面道	水道 ガス 下水	J R 元町 110m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 90 m、北 30 m			②標準的使用	中高層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行き 約 16.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	22m市道	交通 施設	J R 元町駅南東 110m	法令 規制	商業(100, 800) 防火
	⑤地域要因の 将来予測	中高層店舗ビルを中心とする駅前の商業地域である。近時の人流回復、観光客流入増を受け、商況は回復傾向にあり、取引市場における需給は安定的で、地価は上昇傾向にて推移すると予測する。							

(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね神戸市及び阪神間諸都市の圏域に存する主要駅周辺の商業地域で、需要者の中心は地縁性を有する地元法人や経営者の外、広域的に事業展開を行う投資家等も見込まれる。コロナ禍においては店舗賃貸需給の緩和を経験したが、同終息後は人流回復、観光客流入増を受け、市場においても需給は安定化、地価は上昇傾向で推移している。商業地の取引は、取引自体が少ないうえに画地規模等も様々であり、中心価格帯を見出すことは困難である。
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益目的の店舗ビル等が建ち並ぶ地域で、周辺において収益性及び投資採算性を考慮のうえ実際に取引された信頼性のある取引事例を多数収集し、実証的な比準価格を試算し得た。一方、個性性等により規範性のある賃貸事例が少ないほか、利回り等が流動的であるため収益価格の相対的信頼性はやや劣る。よって、市場の勢勢を反映した比準価格を重視し、収益価格に関連づけ、公示標準地及び指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 変動状況 価額形成要因の	[一般的要因]	景況は、原材料価格高騰等の影響は受けつつも、観光客入込数等の増加を受け回復傾向にあり、人口は概ね増加傾向で推移している。
	前年標準価格                  3,000,000 円／㎡					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討				[地域要因]	中高層店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域で、賃貸需給に回復傾向が見られ、取引市場における需給は安定的乃至ややタイトである。
	□代表標準地      □標準地					
	標準地番号                                  -				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	公示価格                                  円／㎡					
	②変動率	年間 +11.0 %	半年間                  %			

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					神戸市中央区橘通4丁目2番11外「橘通4-2-9」		②地積 (㎡)	414	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,400) 防火  (その他) (100,400)				
	1:2.5	店舗兼共同住宅 R C 7	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南西27m国道	水道 ガス 下水	神戸高速高速神戸 300m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 40 m、北 60 m			②標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	27m国道	交通施設	神戸高速高速神戸駅西 300m	法令規制	近商(100,400) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、当面の間現状のまま推移するものと予測する。駅や商業施設に近く生活利便性に優れることから需要は底堅く、地価はやや上昇傾向が続くものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	464,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	381,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	／ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏はＪＲ東海道本線、神戸市営地下鉄山手線等の沿線で、概ね神戸市及び阪神間諸都市に存する商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性をもつ事業者が多い。都心部の周辺地域での規模のまとまった画地は共同住宅移行等が見受けられ、需要は根強い。取引規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅に近い中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、一部に投資目的の収益物件も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地からの検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示規格とした価格	① 代表標準地 標準地番号	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 +21.0 行政 -5.0 その他 0.0
	神戸中央 5-13						448,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡											
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③変動状況の要因	[一般的要因] トランプ関税、物価上昇等経済に対する懸念もあるが、中央区の地価は概ね堅調に推移している。							
	前年標準価格 428,000 円/㎡				[地域要因] 特に地域要因の変動はない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 代表標準地 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 +5.1 %	半年間	%								